ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

SECRETARIA DE PLANEACION

RESOLUCIÓN "POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA Y CERRAMIENTO PARA EL PROYECTO TERRASABANA TERCERA ETAPA, USO VIVIENDA AGRUPADA MULTIFAMILIAR"

RESOLUCIÓN N° ON. + CRR.....149..... DE 2022

(19 ABR 2022)

RESOLUCIÓN "POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA Y CERRAMIENTO PARA EL PROYECTO TERRASABANA TERCERA ETAPA, USO VIVIENDA AGRUPADA MULTIFAMILIAR"

El Secretario de Planeación del municipio de Cajicá, Cundinamarca, en uso de sus facultades en especial las conferidas por la Ley 388 de 1997, el Decreto 1077 de 2015, el Acuerdo 16 de 2014, y

CONSIDERANDO

Que con fecha **04 DE MAYO DE 2021**, el señor **JUAN CARLOS MANRIQUE OCAMPO,** identificado con cédula de Ciudadanía **No 79.239.120** de Bogotá, obrando como apoderado, radica ante este despacho la solicitud de ***"LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA Y CERRAMIENTO PARA EL PROYECTO TERRASABANA TERCERA ETAPA, USO VIVIENDA AGRUPADA MULTIFAMILIAR",*** bajo el expediente **No. 25126-0-21-0115**, respecto del predio ubicado en la **DIAGONAL 3 SUR #7-96 CONJUNTO RESIDENCIAL TERRASABANA P.H.** del Municipio de Cajicá, identificado con código catastral número **25126000000053648000**, y con número de matrícula inmobiliaria **176-139120**, asignada por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá, propiedad de **TECNOURBANA S.A.,** identificada con el **NIT 800.192.571-9,** representada legalmente por el señor **FEDERICO PEREZ DELGADO**, identificado con cedula de ciudadanía número **12.959.301** expedida en Pasto.

Que la solicitud presentada en la forma antes señalada cumple con los requisitos establecidos en la ley 388 de 1997, el Decreto 1077 de 2015, sus decretos reglamentarios y demás normas y reglamentos nacionales y municipales vigentes en la materia, especialmente el Acuerdo 16 de 2014 PBOT del Municipio de Cajicá.

Que según el Acuerdo 16 del 27 de diciembre de 2014,"Por el cual se adopta la revisión general del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Cajicá, adoptado mediante el Acuerdo No. 08 de 2000 y modificado por los Acuerdos Municipales 009 de 2002, 007 de 2004, 21 de 2008", el proyecto se encuentra en suelo **URBANO,** Actividad **DESARROLLO - RESIDENCIAL.**

Que la radicación inicial fue complementada mediante oficio radicado el día **05 de agosto de 2021**, para efectos de concretar la radicación en legal y debida forma.

Que se encuentra acreditada la publicación de la foto valla de inicio del trámite conforme a radicación del 02 de julio de 2021 mediante anexo parcial, que se encuentra acreditada la comunicación en relación con la solicitud arriba mencionada, a los vecinos colindantes interesados del 01 de febrero 2022.

Que el proyecto cuenta con una viabilidad otorgada por la **Empresa de Servicios Públicos de Cajicá S.A.** E.S.P. bajo el No. **EPC-VSP-00067-2015**, expedida con fecha **14 de septiembre de 2015**, donde **SE OTORGÓ VIABILIDAD AL PROYECTO** bajo las siguientes condiciones:

- OBRA A REALIZARSE: Edificios de Vivienda.
- **N° DE UNIDADES:** Doscientos sesenta (260) unidades.

Que la viabilidad de servicios cuenta con una **vigencia de dos (2) años** a partir de la fecha de aprobación, **14 de septiembre de 2015** y solo es válida para el número de unidades y áreas descritas. En caso de presentarse algún incremento en estas cantidades deberá realizar un nuevo trámite para las unidades y/o áreas adicionales. Prórroga concedida con Resolución No. 189 de 2017.

Que para el predio identificado con número catastral 00-00-0005-3648-000, obran como antecedentes urbanísticos: licencia urbanística mediante **Resolución No. URB + CERR 0542 DE 2016 de fecha 29 de AGOSTO de 2016**, "POR LA CUAL SE OTORGA UNA LICENCIA DE URBANIZACIÓN Y LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD CERRAMIENTO PARA EL PROYECTO URBANIZACIÓN CAJICA CLUB", en este acto administrativo se estableció la obligación de compensación de los porcentajes destinados a vivienda de interés prioritario el cual conforme a lo señalado en el Decreto 1077 de 2015 corresponde al 20% del área útil residencial, la cual fue objeto de prórroga mediante Resolución No PRR-0726 del 01 de Noviembre de 2019.

Que para el predio, se otorgó mediante **Resolución No. CERR + ON 180 de fecha 29 de marzo de 2019**, "POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD CERRAMIENTO OBRA NUEVA USO VIVIENDA AGRUPADA MULTIFAMILIAR PARA EL PROYECTO CAJICA CLUB HOY DENOMINADO TERRASABANA PRIMERA ETAPA", en la cual se determinó en forma expresa que el proyecto se acogía al sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios por un área adicional de 1.374,87 metros cuadrados.

Que la **Resolución No. CERR + ON 180 de fecha 29 de marzo de 2019**, fue objeto de aclaración mediante la **Resolución No. ACL 328 de fecha 27 de mayo de 2019** "POR LA CUAL SE ACLARA LA RESOLUCIÓN No. CERR + ON 0180 DE 2019 DE FECHA 29 DE MARZO DE 2019, POR LA CUAL SE OTORGO LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD CERRAMIENTO Y OBRA NUEVA USO VIVIENDA AGRUPADA MULTIFAMILIAR PARA EL PROYECTO CAJICA CLUB"

Que con **Resolución No. MOD – L.V. 303 de fecha 03 de diciembre de 2020** "POR LA CUAL SE OTORGA MODIFICACION A LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN VIGENTE CONTENIDA EN LA RESOLUCIÓN No. CERR + ON 180 DE FECHA 29 DE MARZO DE 2019, [POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD CERRAMIENTO OBRA NUEVA USO VIVIENDA AGRUPADA MULTIFAMILIAR PARA EL PROYECTO CAJICA CLUB HOY DENOMINADO TERRASABANA PRIMERA ETAPA]"

ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

SECRETARIA DE PLANEACION

RESOLUCIÓN "POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA Y CERRAMIENTO PARA EL PROYECTO TERRASABANA TERCERA ETAPA, USO VIVIENDA AGRUPADA MULTIFAMILIAR"

Que mediante RESOLUCION N° ON+CRR 339 DE 2020 expedida el 16 de diciembre de 2020 se "OTORGA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA Y CERRAMIENTO PARA EL PROYECTO TERRASABANA SEGUNDA ETAPA Y CLUB HOUSE, USO VIVIENDA AGRUPADA MULTIFAMILIAR"

Que mediante la RESOLUCION N° ACL 353 DE 2021 expedida el 19 de agosto de 2021 se "ACLARA LA RESOLUCIÓN N° ON + CRR 339 DEL 16 DE DICIEMBRE DE 2020 [POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA Y CERRAMIENTO PARA EL PROYECTO TERRASABANA SEGUNDA ETAPA Y CLUB HOUSE, USO VIVIENDA AGRUPADA MULTIFAMILIAR]"

Que el proyecto fue objeto de **ACTA DE OBSERVACIONES Y CORRECCIONES No 332 DEL 27 DE SEPTIEMBRE DE 2021** por parte de la Dirección de Desarrollo Territorial de la Secretaria de Planeación, la cual fue debidamente notificada personalmente el día **30 DE SEPTIEMBRE DE 2021** al correo registrado y autorizado en la solicitud jmanrique@tecnourbana.com.co, info@tecnourbana.com.co.

Que con anexo radicado de fecha **12 de noviembre 2021, 05 de noviembre 2021, 12 de noviembre 2021, 02 de diciembre 2021, 17 de diciembre 2021,** se procede a radicar la respuesta al ACTA DE OBSERVACIONES Y CORRECCIONES No. 332 de 2021 por parte del solicitante, sin dar cumplimiento total a la misma.

Que con anexos radicados de fecha **14 de enero de 2022**, se procede a radicar los anexos como complemento a la respuesta del ACTA DE OBSERVACIONES Y CORRECCIONES No.332 de 2021 por parte del solicitante, dando cumplimiento total a la misma.

El predio objeto de licencia se encuentra ubicado en **SUELO URBANO TRATAMIENTO DE DESARROLLO, ACTIVIDAD RESIDENCIAL,** cuya norma según el **Acuerdo 16 de 2014** permite construcciones hasta de cinco (5) pisos en vivienda agrupada multifamiliar, conforme a la ficha NUG-U-03, y para la cual aplica el piso adicional según el Artículo 97 del citado acuerdo, motivo por el cual, el proyecto respecto a la altura se encuentra dentro de la norma urbanística autorizada, así mismo la densidad máxima está determinada por los **índice de ocupación máximo permitido del (50%)** del área neta urbanizable y el **índice de construcción máximo permitido del (250%)** del área neta urbanizable, sin embargo la edificabilidad se puede aumentar en virtud del sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios establecido en el artículo 97 del Acuerdo 16 de 2014 PBOT, al cual se encuentra acogido el proyecto.

Que en virtud de lo anterior y teniendo en cuenta lo señalado en la Resolución No. CERR + ON 180 de fecha 29 de marzo de 2019 mediante la cual se determinó en forma expresa que el proyecto se acogía al sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios en los términos del artículo 97 del Acuerdo 16 de 2014 PBOT, y toda vez que mediante la presente licencia urbanística de construcción se está determinando como área de edificabilidad adicional de 1.374,87 metros cuadrados, equivalente para la época a 572,86 SMMLV vigentes al momento en que se determine la carga general a asumir, la cual será debidamente establecida y comunicada por el Municipio al Constructor.

Que es preciso indicar que la carga general se encuentra debidamente definida en cuanto al área de edificabilidad adicional (1.374,87 M2), cuya equivalencia está establecida en 572,86 SMMLV los cuales serán liquidados a la fecha en que se celebre el acuerdo del sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios previo cumplimiento de los requisitos señalados en el artículo 97 del Acuerdo 16 de 2014 y las normas municipales que lo reglamentan; lo anterior conforme al presupuesto y condiciones técnicas que serán definidas y autorizadas por las autoridades competentes, para lo cual deberá proceder a allegar la constancia de constitución de la fiducia mercantil para la ejecución de las obras de carga general a asumir cuando estas sean debidamente determinadas.

Que en el presente trámite se efectúo la citación a vecinos colindantes mediante el acta de fecha 24 de enero de 2022, y en virtud de la cual se presentó solicitud de objeción a la licencia urbanísticas por parte de los señores Javier Rojas Enciso y Andrés Barón Ramírez, en el cual expresan:

"*Durante la construcción de la primera etapa y debido a la ignorancia nuestra respecto a los derechos que tenemos como ciudadanos y que por medio de la constitución Política de Colombia se nos deben garantizar, hemos visto vulnerados algunos de ellos. Sin embargo ya después de observar que nuestras peticiones no recibían respuesta, decidimos aceptar con tristeza los atropellos que se vendrían durante los siguientes meses. Inicialmente se presentó una arquitecta informando que nos estaban avisando sobre la construcción de la obra y que debíamos firmar acuerdos de vecindad pero que si no lo hacíamos, igual el proyecto iba a continuar, más adelante supimos que hubiésemos podido exigir nuestros derechos como vecinos. Luego de observar en nuestras casas el efecto del polvo, ruido, inseguridad por ver las máquinas sobre nuestro predio, daños en las estructuras de la casa, tolerar las expresiones soeces de los empleados, hundimiento a la zona aledaña al lindero, la invasión a nuestra propiedad privacidad; cada una de estas razones generando un efecto en la salud física y mental de la familia; decidimos exigir a la constructora solución a lo anteriormente enunciado, sin obtener respuesta, motivo pro el cual decidimos acudir a la personaría (sic) de Cajicá, quien nos visitó e hizo la verificación para que fueran contestadas las peticiones,; sin embargo después de las constantes visitas, es la fecha que nadie ha resuelto nada.*

Si esto sucede con una edificación que esta lejos de nuestra casa, nos preguntamos cómo será con esta nueva etapa que está a escasos metros. Si bien es cierto que el bien general prevalece sobre el particular, así sea solo 5 casas las afectadas, no estamos recibiendo ningún beneficio, solo afectaciones que ya hemos tildado anteriormente. Nos oponemos rotundamente a la aprobación de la licencia y construcción de la etapa del proyecto en mención, invade completamente nuestra intimidad quedando tan cerca, cabe anotar en este punto que con la construcción, que se hizo por el costado sur de nuestra casa pegada totalmente a la casa que también afecta el proyecto actual, ya genera malestar, por ejemplo se escucha totalmente las conversaciones que hacen desde los balcones, la música a volumen inapropiado en cualquier horario y la total observación desde el edificio invadiendo nuestro espacio. Nuevamente citamos al mismo párrafo: si es así desde este lugar que no queda pegado a nuestra casa, no nos imaginamos las torres del costado occidental

Hace 10 años tenemos nuestra casa e invertimos todos nuestros ahorros y nos endeudamos por encontrar en Cajicá un lugar tranquilo para vivir, no es justo que tengamos ahora que quedar encerrados por las construcciones llenos de inconvenientes y ahora Devaluando económica e inevitablemente nuestra casa.

Hemos pensado en vender y la gente que ve la casa le encanta, pero detesta que vayan a construir unos edificios a unos metros. Nuestros predios se han devaluado producto del beneficio de una constructora que no ha considerado nunca a quienes estamos alrededor de sus obras. Cuando se hizo la ampliación de la segunda pista del Aeropuerto el Dorado, considerando el beneficio y el crecimiento social y económico que traía esta obra, los vecinos tuvieron que ser consultados y protegidos del efecto que podría generar este cambio en sus vidas. Sabemos que es un ejemplo a escala mayor, pero nosotros nos sentimos afectados por la obra y sin oponernos al crecimiento y desarrollo del municipal también es cierto que nuestros inmuebles y los ahorros de nuestra vida y nuestro propósito en vivir en un lugar tranquilo se ha visto afectado dramáticamente y sin ningún beneficio".

Que para resolver las anteriores manifestaciones, se remitió oficio AMC-SP-0255-2022 del 10 de febrero de 2022, donde se indicó que las mismas serán objeto de análisis en el acto administrativo que resuelve de fondo la solicitud, así las cosas es preciso señalar que la intervención de terceros y vecinos colindantes para la formulación de objeciones se encuentra contemplada en el artículo 2.2.6.1.2.2.2. del Decreto Unico 1077 de 2015 en los siguientes términos:

> ***ARTICULO 2.2.6.1.2.2.2 Intervención de terceros.*** *Toda persona interesada en formular objeciones a la expedición de una licencia urbanística, podrá hacerse parte en el trámite administrativo desde la fecha de la radicación de la solicitud hasta antes de la expedición del acto administrativo que resuelva la solicitud. Dicho acto sólo podrá ser expedido una vez haya transcurrido un término mínimo de cinco (5) días hábiles, contados a partir del día siguiente a la fecha de la citación a los vecinos colindantes o de la publicación cuando esta fuere necesaria y, en el caso de los demás terceros, a partir del día siguiente a la fecha en que se radique la fotografía donde conste la instalación de la valla o aviso de que trata el parágrafo 1 del artículo anterior.*
>
> ***Parágrafo****. Las objeciones y observaciones se deberán presentar por escrito, acreditando la condición de tercero individual y directamente interesado y presentar las pruebas que pretenda hacer valer y* ***deberán fundamentarse únicamente en la aplicación de las normas jurídicas, urbanísticas, de edificabilidad o estructurales referentes a la solicitud****, so pena de la responsabilidad extracontractual en la que podría incurrir por los perjuicios que ocasione con su conducta. Dichas observaciones se resolverán en el acto que decida sobre la solicitud*" (negrillas y subrayado nuestro).

Que en este sentido, es preciso indicar que las objeciones para ser consideradas como una intervención de terceros deben estar fundamentadas en la aplicación de las normas jurídicas, urbanísticas, de edificabilidad o estructurales, y apoyarse en las pruebas que sustente las mismas, si a ello hubiere lugar, es así como en el escrito presentado donde se efectúan una serie de manifestaciones y expresiones por los señores Javier Rojas Enciso y Andrea Barón Ramírez, no se advierte que estas se soporten o apoyen en la existencia de contravenciones del proyecto a los citados aspectos, se manifiesta por parte de los peticionarios un sentido de malestar y preocupación por las edificaciones que se están efectuando y eventuales afectaciones que indican han sufrido con ocasión de las obras ejecutadas en las primeras etapas del proyecto.

En este aspecto, se considera necesario indicar que en el régimen jurídico de licencias urbanísticas es importante tener en cuenta que en materia de responsabilidad por la ejecución de las obras autorizadas en una licencia urbanística frente a terceros, el articulo 2.2.6.1.1.15 del Decreto Unico 1077 de 2015 (modificado por el

artículo 5 del Decreto 1203 de 2017), señala el régimen de responsabilidad atribuible al titular de la licencia en caso de daños o perjuicios a terceros, así***: "Responsabilidad del titular de la licencia. El titular de la licencia o del permiso será el responsable de todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extracontractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma"***; motivo por el cual, respecto a las manifestaciones de daños causados con ocasión de las obras el titular de la licencia deberá responder por aquellòs, y en caso de no hacerlo, podrá el afectado acudir ante la jurisdicción ordinaria a fin de reclamar la declaratoria de responsabilidad extracontractual con su respectiva indemnización, facultad esta última que carece la autoridad encargada del estudio trámite y expedición de licencias urbanísticas-

Adicional a lo anterior, es preciso señalar que una de las principales obligaciones del titular de la licencia es ejecutar las obras con las medidas de seguridad y salubridad que garanticen los derechos de los terceros, especialmente de vecinos colindantes, de forma tal que para establecer el estado de las edificaciones antes del inicio de la mismas, este adelanta visitas a las edificaciones vecinas que permitan establecer su estado en este momento, a fin que a la culminación o cierre de su proyecto realicen una nueva visita a dichas edificaciones a fin de verificar su estado posterior, de forma tal que se puedan adoptar las medidas de restablecimiento a las condiciones preexistentes de la edificación, lo cual es de la esfera de responsabilidad del titular de la licencia, y en caso de incumplimiento a dichas obligaciones se puedan establecer a través de la declaratoria de responsabilidad extracontractual la respectiva indemnización por los daños y perjuicios derivados de la ejecución de las obras.

Efectuada la precisión normativa anterior, sea del caso señalar que el proyecto ha sido revisado bajo la norma urbanísticas vigente en el Acuerdo 16 de 2014 para los predios urbanos con tratamiento de desarrollo en actividad residencial vivienda multifamiliar, FICHA NUG-U-03 establecida en el artículo 106, en concordancia con el artículo 107 del Acuerdo 16 de 2014 PBOT del municipio de Cajicá, en relación con la altura permitida con aplicación del artículo 97 del citado acuerdo, los aislamientos exigidos en relación con los predios vecinos, la volumetría, índices de ocupación y construcción, garantizando en tal sentido el cumplimiento y observancia de las normas urbanísticas establecidas en el ordenamiento territorial conforme a la clasificación asignada el inmueble objeto de solicitud.

Igualmente es preciso indicar que el parágrafo 4 del artículo 2.2.6.1..1.7 señala que: "Los titulares de licencias de parcelación y urbanización tendrán derecho a que se les expida la correspondiente licencia de construcción con base en las normas urbanísticas y reglamentaciones que sirvieron de base para la expedición de la licencia de parcelación o urbanización, siempre y cuando se presente alguna de las siguientes condiciones: a) Que la solicitud de licencia de construcción se radique en legal y debida forma durante la vigencia de la licencia de parcelación o urbanización, o; b). Que el titular de la licencia haya ejecutado la totalidad de las obras contempladas en la misma y entregado y dotado las cesiones correspondientes.", en el presente caso el antecedente esta contemplado en la licencia de urbanización contenida en la Resolución No. **URB + CERR 0542 DE 2016**, con base en la cual se han concedido las licencias de construcción posteriores.

Que por último, esta Secretaría no es competente para establecer la existencia o no de perjuicios y la vulneración de derechos como lo manifiestan los peticionarios en su escrito, y en consecuencia solo podrán las

ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

SECRETARIA DE PLANEACION

RESOLUCIÓN "POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA Y CERRAMIENTO PARA EL PROYECTO TERRASABANA TERCERA ETAPA, USO VIVIENDA AGRUPADA MULTIFAMILIAR"

autoridades judiciales establecer y declarar la responsabilidad que se pudieren derivar con ocasión de las obras, tal como se señaló en precedencia, de igual forma, en relación con aspectos de convivencia por ruido y otras expresiones estas son competencia de la autoridad de policía respectiva, caso en el cual cuando las mismas se presenten se pueden acudir a dichas instancias a fin de solucionar el eventual conflicto que haya surgido o pueda surgir.

Con fundamento en lo anterior, el escrito presentado por los señores Javier Rojas Enciso y Andrea Barón Ramírez, a juicio de esta Secretaría, no formulan objeciones en los aspectos normativos exigidos por el procedimiento administrativo, ante lo cual se tendrá como una petición de interés particular que para efectos del trámite administrativo se procederá a comunicar la presente resolución a fin de dar respuesta a la misma en los términos antes expuestos.

En relación con los aspectos de seguridad, salubridad, estabilidad y demás relacionados con la ejecución de las obras, estas obligaciones serán impuestas al titular de la licencia en la parte resolutiva del presente acto administrativo y en forma especial la de suscribir las actas de vecindad en forma previa al inicio de las obras de construcción cuando se surta dicho trámite y se obtenga la respectiva licencia de construcción.

Así mismo el titular de la licencia deberá obtener ante la Secretaria de movilidad Municipal la respectiva autorización del estudio de impacto de tránsito y demanda en los términos del numeral 4 del artículo 18 del Decreto Municipal 141 de 2014.

Que el proyecto deberá dar cumplimiento a lo establecido en la ley 1796 de 2016 y el Decreto 1203 de 2017 en relación con la supervisión técnica independiente durante la ejecución de las obras en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10 y obtener el permiso técnico de ocupación en la forma señalada en las normas legales vigentes.

Que mediante **Resolución N°567 del 20 de diciembre de 2021**, la Secretaria de Planeación municipal de Cajicá, suspende los términos para la revisión, estudio y expedición dentro de los trámites administrativos de solicitudes de licencias urbanísticas y otras actuaciones, desde el día 22 de diciembre 2021 inclusive, hasta el 14 de enero de 2022 inclusive, de acuerdo a lo señalado en el Decreto 1077 de 2015 modificado por el Decreto 1203 de 2017, y la parte motiva de dicha resolución.

Que de conformidad con lo dispuesto en el **Acuerdo 12 de 2020 modificado por el Acuerdo 10 de 2021**, se fijó el Impuesto de Delineación y Construcción, por la suma de **CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y TRES PESOS M/CTE. ($455.637.283,oo)**, según preliquidación **Nº 0048** de fecha de expedición **24 de febrero de 2022,** la cual fue debidamente notificada por correo electrónico el día **07 de marzo de 2022** a los correos registrados y autorizados para notificaciones electrónicas: maperez@tecnourbana.com.co, info@tecnourbana.com.co.

Que según factura **No. 2022000095** de fecha de emisión **08 de marzo de 2022** se liquidó el Impuesto de Delineación y Construcción en la Secretaria de Hacienda Municipal, mediante pago por transferencia electrónica realizada desde el **Banco DAVIVIENDA** de fecha **08 de marzo de 2022,** debidamente verificada por la

ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

SECRETARIA DE PLANEACION

RESOLUCIÓN "POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA Y CERRAMIENTO PARA EL PROYECTO TERRASABANA TERCERA ETAPA, USO VIVIENDA AGRUPADA MULTIFAMILIAR"

Secretaría de Hacienda Municipal, por un monto de **CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y TRES PESOS M/CTE. ($455.637.283,oo).**

En mérito de lo anteriormente expuesto, la Secretaria der Planeación Municipal de Cajicá,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: OTORGAR *"LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA Y CERRAMIENTO PARA EL PROYECTO TERRASABANA TERCERA ETAPA, USO VIVIENDA AGRUPADA MULTIFAMILIAR",* bajo el expediente **No. 25126-0-21-0115**, respecto del predio ubicado en la **DIAGONAL 3 SUR #7-96 CONJUNTO RESIDENCIAL TERRASABANA P.H.** del Municipio de Cajicá, identificado con código catastral número **25126000000053648000**, y con número de matrícula inmobiliaria **176-139120**, asignada por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá, propiedad de **TECNOURBANA S.A.,** identificada con el **NIT 800.192.571-9,** representada legalmente por el señor **FEDERICO PEREZ DELGADO**, identificado con cedula de ciudadanía número **12.959.301** expedida en Pasto, conforme a las consideraciones contenidas en la presente resolución.

PARAGRAFO: Se tendrá como constructor responsable al arquitecto **JUAN CARLOS MANRIQUE OCAMPO,** identificado con cedula de ciudadanía **Nº 79.239.120** de Bogotá y con matricula profesional **Nº 25700-35825.** El proyecto deberá contar con un supervisor técnico independiente en los términos y para los fines establecidos en la ley 1796 de 2016, o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

ARTICULO SEGUNDO: La licencia otorgada en el artículo anterior, estará sujeta a las siguientes condiciones especiales:

1. Vigencia: **VEINTICUATRO (24)** meses contados a partir de la ejecutoria de la presente Resolución.

2. La solicitud de prórroga deberá presentarse dentro del curso de los últimos treinta (30) días de vigencia de la presente Resolución.

3. Listado de planos aprobados presente trámite: OCHENTA Y CUATRO (84) planos en total, así:

PLANOS ARQUITECTÓNICOS		
N°	**NOMBRE PLANO**	**CONTENIDO**
1	E3-A001 DE A007	General plantas cubierta, localización cuadros de áreas, cuadro de mojones, perfil vial, y alza cerramiento etapa 3 (torres de la 7 a la 11).
2	E3-A002 DE A007	Planta de piso 1 – cuadro de mojones por etapa 3 (torres de la 7 a la 11).
3	E3-A003 DE A007	Planta de piso 1 Etapa 3 (Torres de la 7 a la 11).
4	E3-A004 DE A007	Plantas pisos tipo (2-4-6) (3-5) (cubiertas) Etapa 3 (Torres de la 7 a la 11).
5	E3-A005 DE A007	Fachadas generales etapa 3 (Torres de la 7 a la 11).
6	E3-A006 DE A007	Secciones transversales y longitudinales Etapa 3 (Torres de la 7 a la 11).
7	E3-A007 DE A007	Esquema NSR10 CAP JYK por tipologías de apto carga de ocupación para # de salidas Etapa 3 (T de la 7 a la 11).

ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

SECRETARIA DE PLANEACION

RESOLUCIÓN "POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA Y CERRAMIENTO PARA EL PROYECTO TERRASABANA TERCERA ETAPA, USO VIVIENDA AGRUPADA MULTIFAMILIAR"

PLANOS ESTRUCTURALES		
N°	**NOMBRE PLANO**	**CONTENIDO**
TORRE 7		
1	**ELEM02**	Detalles de elementos no estructurales muros de cerramientos.
2	**E01**	Esquema vertical, localización y especificaciones.
3	**E02**	Especificaciones de despieces.
4	**E03**	Normas de diseño y construcción
5	**E04**	Planta de localización de pilotes y planta de localización de muros.
6	**E05**	Planta de tipificación y refuerzo adicional vertical de muros y planta de cimentación.
7	**E06**	Planta de refuerzo adicional superior de placa de cimentación placa e=0.15m
8	**E07**	Despieces de vigas de cimentación.
9	**E08**	Planta de piso tipo 1 de piso 2, piso 4 y piso 6 y planta de dinteles de piso tipo 1 de piso 2, piso 4 y 6.
10	**E09**	Planta de refuerzo adicional inferior de piso tipo 1 de piso 2, piso 4 y piso 6 y planta de refuerzo adic superior de piso tipo 1 de piso 2, piso 4 y piso 6.
11	**E10**	Planta de piso tipo 2 de piso 3 y piso 5 y planta de dinteles de piso tipo 2 de piso 3 y piso 5.
12	**E11**	Planta de refuerzo adicional inferior de piso tipo 2 de piso 3 y piso 5 y planta de refuerzo adic superior de piso tipo 2 de piso 3 y piso 5.
13	**E12**	Planta de cubierta, planta de dinteles de cubierta.
14	**E13**	Planta de refuerzo adicional inferior de cubierta y planta de refuerzo adicional superior de cubierta
15	**E14**	Planta de localización de muros de cubierta de escaleras y máquinas, planta de cubierta de máqu y escaleras, cortes y detalles de gancho.
16	**E15**	Plantas y detalles de escaleras, cortes típicos de pilotes tipo 1, corte típico de placa de cimentació
17	**E16**	Cortes típicos de placa, detalles de muros en concreto, detalle de traslapo de malla.
18	**E17**	Alzado de muro, detalles de dinteles, corte transversal de muro, cortes típico de muros y detalle mallas.
19	**E18**	Cuadro de muros y cuadro de mallas.
20	**ANEX 01**	Planta de localización de contrafuertes, detalles de muros y contrafuerte.
TORRE 9		
1	**E01**	Esquema vertical, localización del proyecto y cuadro de especificaciones.
2	**E02**	Especificaciones de despiece.
3	**E03**	Normas de diseño y construcción.
4	**E04**	Planta de localización de pilotes y planta de localización de muros de cimentación a cubierta.
5	**E05**	Planta de tipificación y refuerzo adicional vertical y horizontal de muros y planta de cimentación.
6	**E06**	Planta de refuerzo adicional superior e inferior de placa de cimentación.
7	**E07**	Despiece de vigas de cimentación.
8	**E08**	Planta de piso tipo 1 de piso 2, piso 4 y piso 6 y planta de dinteles de piso tipo 1 de piso 2 piso 4 y 6.
9	**E09**	Planta de refuerzo adicional inferior de piso tipo 1 de piso 2, piso 4 y piso 6 y planta de refuerzo adic superior de piso tipo 1 de piso 2, piso 4 y piso 6.
10	**E10**	Planta de piso 2 de piso 3 y piso 5 y planta de dinteles de piso tipo 2 de piso 3 y piso 5.
11	**E11**	Planta de refuerzo adicional inferior de piso tipo 2 de piso 3 y piso 5 y planta de refuerzo adic superior de piso tipo 2 de piso 3 y piso 5.
12	**E12**	Planta de cubierta y planta de dinteles de cubierta.
13	**E13**	Planta de refuerzo adicional inferior de cubierta y planta de refuerzo adicional superior de cubierta
14	**E14**	Planta de localización de muros de cubierta de escaleras y máquinas, planta de cubierta de máqu y escaleras, cortes y detalle de gancho.
15	**E15**	Plantas y detalles de escaleras, cortes típicos de pilotes tipo 1, corte típico de placa de cimentació
16	**E16**	Cortes típicos de placa, detalles de muros en concreto, detalle de traslapo de malla.
17	**E17**	Alzado de muro, detalles de dinteles, corte transversal de muro, cortes típico de muros y detalle mallas.
18	**E18**	Cuadro de muros y cuadro de mallas.
19	**ANEX 01**	Planta de localización de contrafuertes, detalles de muros y contrafuerte.

ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

SECRETARIA DE PLANEACION

RESOLUCIÓN "POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA Y CERRAMIENTO PARA EL PROYECTO TERRASABANA TERCERA ETAPA, USO VIVIENDA AGRUPADA MULTIFAMILIAR"

TORRES 8 Y 10		
1	**E01**	Esquema vertical, localización índice de planos estructurales y especificaciones.
2	**E02**	Especificaciones de despieces.
3	**E03**	Normas de diseño y construcción.
4	**E04**	Planta localización de pilotes y planta de localización de muros.
5	**E05**	Planta de tipificación y refuerzo adicional vertical y horizontal de muros y planta de cimentación.
6	**E06**	Planta de refuerzo adicional superior de placa de cimentación placa de e=0.15m.
7	**E07**	Despieces de viga de cimentación.
8	**E08**	Planta de piso tipo 1 de piso 2, piso 4 y piso 6 y planta de dinteles de piso tipo 1 de piso 2, piso 4 y 6.
9	**E09**	Planta de refuerzo adicional inferior de piso tipo 1 de piso 2, piso 4 y piso 6 y planta de refuerzo adic superior de piso tipo 1 de piso 2, piso 4 y piso 6.
10	**E10**	Planta de piso tipo 2 de piso 3 y piso 5 y planta de dinteles de piso tipo 2 de piso 3 y piso 5.
11	**E11**	Planta de refuerzo adicional inferior de piso tipo 2 de piso 3 y piso 5 y planta de refuerzo adic superior de piso tipo 2 de piso 3 y piso 5.
12	**E12**	Planta de cubierta y planta de dinteles de cubierta.
13	**E13**	Planta de refuerzo adicional inferior de cubierta y planta de refuerzo adicional superior de cubierta
14	**E14**	Planta de localización de muros de cubierta de escaleras y máquinas, planta de cubierta de máq y escaleras, cortes y detalle de gancho.
15	**E15**	Plantas y detalles de escaleras, cortes típicos de pilotes tipo 1, corte típico de placa de cimentació
16	**E16**	Cortes típicos de placa, detalles de muros en concreto, detalle de traslapo de malla.
17	**E17**	Alzado de muro, detalles de dinteles, corte transversal de muro, cortes típico de muros y detalle mallas.
18	**E18**	Cuadro de muros y cuadro de mallas.
19	**ANEX01**	Planta de localización de contrafuertes, detalles de muros y contrafuerte.
TORRE 11		
1	**E01**	Esquema vertical, localización y especificaciones.
2	**E02**	Especificaciones de despieces.
3	**E03**	Normas de diseño y construcción.
4	**E04**	Planta de localización de pilotes y planta de localización de muros.
5	**E05**	Planta de tipificación y refuerzo adicional vertical y horizontal de muros y planta de cimentación.
6	**E06**	Planta de refuerzo adicional superior de placa de cimentación.
7	**E07**	Despiece de vigas de cimentación.
8	**E08**	Planta de piso tipo 1 de piso 2 y piso 4 y planta de dinteles de piso tipo 1 de piso 2 y piso 4.
9	**E09**	Planta de refuerzo adicional inferior de piso tipo1 de piso 2 y piso 4 y planta de refuerzo adic superior de piso tipo 1 de piso 2 y piso 4.
10	**E10**	Planta de piso tipo 2 de piso 3 y piso 5 y planta de dinteles de piso tipo 2 de piso 3 y piso 5.
11	**E11**	Planta de refuerzo adicional inferior de piso tipo 2 de piso 3 y piso 5 y planta de refuerzo adic superior de piso tipo 2 de piso 3 y piso 5.
12	**E12**	Planta de cubierta, planta de dinteles de cubierta.
13	**E13**	Planta de refuerzo adicional superior de cubierta, planta de refuerzo adicional inferior de cubierta.
14	**E14**	Planta de localización de muros de cubierta de escaleras y máquinas, planta de cubierta de máq y escaleras, cortes y detalles de gancho.
15	**E15**	Plantas y detalles de escaleras, cortes típicos de pilotes tipo 1, corte típico de la placa de cimenta
16	**E16**	Cortes típicos de placa, detalles de muros en concreto, detalle de traslapo de malla.
17	**E17**	Alzado de muro, detalles de dinteles, corte transversal de muro, cortes típico de muros y detalle mallas.
18	**E18**	Cuadro de muros y cuadro de mallas.
19	**ANEX 01**	Planta de localización de contrafuertes, detalles de muros y contrafuerte.

4. Características básicas del proyecto:

CUADRO DE ÁREAS ETAPA 3 TERRASABANA

FECHA REALIZACIÓN: 15 de Diciembre 2021

ITEM	M2
AREA BRUTA LOTE	11.669,97
AREA NETA URBANIZABLE A.N.U.	**11.669,97**
AREA UTIL	**11.669,97**

INDICES ETAPA 3

ITEM	PERMITIDO		PROPUESTO		
INDICE MAXIMO DE OCUPACION	50%	5.834,99	16,27	%	**1.898,76**
INDICE DE CONSTRUCCION - BASICO 1,00 - MAXIMO 2,50	250%	29.174,93	88,05	%	**10.274,93**

ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN

		LIQUIDACIÓN	
ÁREA PISO 1	APARTAMENTOS+PUNTOS FIJOS+CLUBHOUSE	1.898,76	M2
ÁREA PISO 2	APARTAMENTOS+PUNTOS FIJOS+CLUBHOUSE	1.755,40	M2
ÁREA PISO 3 - 4 - 5	APARTAMENTOS+PUNTOS FIJOS	5.286,99	M2
ÁREA PISO 6	APARTAMENTOS+PUNTOS FIJOS	1.374,86	M2
ÁREA CUBIERTA TRANSITABLE	PUNTOS FIJOS+BAÑOS	54,96	M2
	ÁREA TOTAL	10.370,96	M2
ÁREA A LIQUIDAR POR AUMENTO DE EDIFICABILIDAD (Area piso 6, descontando area materas piso 6) Presente trámite		1.365,89	M2

CUADRO DE AREAS TOTALES POR AUMENTO DE EDIFICABILIDAD ETAPAS 1 - 2 Y 3

ETAPA 1 Resolucion modificación de licencia 303 del 3 de dic de 2020	ETAPA 2 Resolucion aclaratoria 0353 del 19 de agosto de 2021	ETAPA 3 Presente Tramite
1.365,89	697,38	1.365,89
	AREA TOTAL POR AUMENTO DE EDIFICABILIDAD	3.429,16

ÁREAS POR APARTAMENTOS

	UNIDADES		ÁREA CONSTRUIDA				ÁREA PRIVADA			ÁREA NETA CONSTRUIDA EN EL USO
	TIPO	CANTIDAD	ÁREA INTERNA	ÁREA BALCÓN	ÁREA TOTAL APTO	SUBTOTAL	ÁREA INTERNA	ÁREA BALCÓN	ÁREA TOTAL APTO	
PLANTA PRIMER PISO	A	7	74,85	6,25	81,10	567,70	68,32	5,30	73,62	515,34
	B	4	59,70	6,50	66,20	264,80	54,26	5,60	59,86	239,44
	C	4	88,85	7,00	95,85	383,40	81,51	5,80	87,31	349,24
	D	5	67,86	3,20	71,06	355,30	61,90	2,50	64,40	322,00
PLANTA TIPO	A	58	74,85	6,25	81,10	4.703,80	68,32	5,30	73,62	4.269,96
	B	20	59,70	6,50	66,20	1.324,00	54,26	5,60	59,86	1.197,20
	C	18	88,85	7,00	95,85	1.725,30	81,51	5,80	87,31	1.571,58
TOTAL		116				9.324,30				8.464,76

CAJICÁ
TEJIENDO FUTURO
UNIDOS CON TODA SEGURIDAD

Dirección: Calle 2 No. 4-07 - Cajicá - Cundinamarca - Colombia
Código postal: 250240 Teléfono: PBX (57+1) 8795356 - 8837077
Correo electrónico: contactenos-pqrs@cajica.gov.co - Página web: www.cajica.gov.co

icontec ISO 9001 CO SC-CER01118
IQNet CERTIFIED

CUADRO DE PARQUEADEROS				
DESCRIPCIÓN			EXIGIDOS	PROPUESTOS
RESIDENTES	1 x 1 VIV		116	(93 se encuentran ubicados en etapa 1) (23 se encuentran ubicados en etapa 2)
VISITANTES	1 x 4 VIV		29	(11 se encuentran ubicados en etapa 1) (18 se encuentran ubicados en etapa 2)
	5%	DESTINADO A DISCAPACITADOS (SEGÚN EL ARTICULO 92 DEL ACUERDO No. 16 DE 2014 DEL PBOT DEL MUNICIPIO DE CAJICÁ)	1 (Se encuentra ubicado en la etapa 1)	1 (Se encuentra ubicado en la etapa 1)
TOTAL PARQUEADEROS			145	0

CUADRO DE ÁREAS CONSTRUIDAS										
	SÓTANO	PISO 1	PISO 2	PISO 3	PISO 4	PISO 5	PISO 6	PISO 7	ÁREA CONSTRUIDA (no contabilizada i.c.) (M2)	ÁREA CONSTRUIDA (contabilizada i.c.) (M2)
TORRE 7										
ÁREA CONSTRUIDA APTOS	-	343,86	353,90	353,90	353,90	353,90	353,90	-	0,00	2.113,36
ÁREA CONSTRUIDA DE TERRAZAS (baño)	-	-	-	-	-	-	-	3,60	0,00	3,60
ÁREA MATERAS	-	4,45	2,20	4,45	2,20	4,45	2,20	-	19,95	0,00
ÁREA PUNTO FIJO	-	63,67	24,44	24,44	24,44	24,44	24,44	7,33	0,00	193,20
SUBTOTAL	**-**	**411,98**	**380,54**	**382,79**	**380,54**	**382,79**	**380,54**	**10,93**	**19,95**	**2.310,16**
TORRE 8										
ÁREA CONSTRUIDA APTOS	-	284,56	294,60	294,60	294,60	294,60	294,60	-	-	1.757,56
ÁREA CONSTRUIDA DE TERRAZAS (baño)	-	-	-	-	-	-	-	3,60	-	3,60
ÁREA MATERAS	-	4,19	2,34	4,17	2,34	4,17	2,34	-	19,53	-
ÁREA PUNTO FIJO	-	57,09	24,44	24,44	24,44	24,44	24,44	7,34	-	186,63
SUBTOTAL	**-**	**345,84**	**321,38**	**323,20**	**321,38**	**323,20**	**321,38**	**10,94**	**19,53**	**1.947,79**
TORRE 9										
ÁREA CONSTRUIDA APTOS	-	314,36	324,40	324,40	324,40	324,40	324,40	-	-	1.936,36
ÁREA CONSTRUIDA DE TERRAZAS (baño)	-	-	-	-	-	-	-	3,60	-	3,60
ÁREA MATERAS	-	4,33	2,09	4,33	2,09	4,33	2,09	-	19,28	-
ÁREA PUNTO FIJO	-	64,42	25,08	25,08	25,08	25,08	25,08	7,62	-	197,42
SUBTOTAL	**-**	**383,12**	**351,57**	**353,81**	**351,57**	**353,81**	**351,57**	**11,22**	**19,28**	**2137,38**
TORRE 10										
ÁREA CONSTRUIDA APTOS	-	284,56	294,60	294,60	294,60	294,60	294,60	-	-	1.757,56
ÁREA CONSTRUIDA DE TERRAZAS (baño)	-	-	-	-	-	-	-	3,60	-	3,60
ÁREA MATERAS	-	4,19	2,34	4,17	2,34	4,17	2,34	-	19,53	-
ÁREA PUNTO FIJO	-	57,09	24,44	24,44	24,44	24,44	24,44	7,34	-	186,63
SUBTOTAL	**-**	**345,84**	**321,38**	**323,20**	**321,38**	**323,20**	**321,38**	**10,94**	**19,53**	**1947,79**
TORRE 11										
ÁREA CONSTRUIDA APTOS	-	343,86	353,90	353,90	353,90	353,90	-	-	-	1.759,46
ÁREA CONSTRUIDA DE TERRAZAS (baño)	-	-	-	-	-	-	-	3,60	-	3,60
ÁREA MATERAS	-	4,450	2,200	4,450	2,20	4,450	-	-	17,75	-
ÁREA PUNTO FIJO	-	63,67	24,44	24,44	24,44	24,44	-	7,33	-	168,76
SUBTOTAL	**-**	**411,98**	**380,54**	**382,79**	**380,54**	**382,79**	**-**	**10,93**	**17,75**	**1931,82**
SUBTOTAL PISO 1 (torres 7,8,9,10,11).		**1898,76**								
								SUB TOTAL	**96,03**	**10.274,93**
								TOTAL ÁREA CONSTRUIDA	**10.370,96**	

CAJICÁ
TEJIENDO FUTURO
UNIDOS CON TODA SEGURIDAD

Dirección: Calle 2 No. 4-07 - Cajicá - Cundinamarca - Colombia
Código postal: 250240 Teléfono: PBX (57+1) 8795356 - 8837077
Correo electrónico: contactenos-pqrs@cajica.gov.co - Página web: www.cajica.gov.co

CO-SC-CER701118

ÁREAS EXTERIORES	
EXTERIORES PISO 1	M2
EMPRADIZACIÓN	984,01
ADOQUÍN PARQUEADEROS SOBRE PLACA	-
SENDEROS PEATONALES	300,16
SUBTOTAL EXTERIORES PISO 1	1.284,17

EXTERIORES TERRAZAS TORRES			M2
TORRE 7	1	142,67	142,67
TORRE 8	1	110,91	110,91
TORRE 9	1	140,39	140,39
TORRE 10	1	110,91	110,91
TORRE 11	1	142,67	142,67
		SUBTOTAL	647,55
		TOTAL EXTERIORES P1 + TERRAZAS TORRES	1.931,72

TOTAL ML CERRAMIENTO ETAPA 3	214,68ML

CUADRO DE ÁREAS GLOBAL			
ITEM			M2
AREA BRUTA LOTE			11.669,97
AREA NETA URBANIZABLE A.N.U.			**11.669,97**
AREA UTIL			**11.669,97**
ÁREA LOTE ETAPA 1	ÁREA LOTE ETAPA 2	ÁREA LOTE ETAPA 3	
5744,043	2624,596	3301,334	**11.669,97**

INDICES									
ITEM	PERMITIDO			PROPUESTO					
				ETAPA 1		ETAPA 2		ETAPA 3	
	%		ÁREA	%	ÁREA	%	ÁREA	%	ÁREA
INDICE MAXIMO DE OCUPACION	50%		5.834,99	14,62	1706,22	9,24	1078,82	**16,27**	**1898,76**
INDICE DE CONSTRUCCION - BASICO 1,00 - MAXIMO 2,50	250%		29.174,93	73,37	8562,55	41,12	4798,34	**88,05**	**10274,93**

INDICES TOTALES ETAPA 1, 2 Y 3	
%	ÁREA
40,14	**4683,80**
202,54	**23635,82**

AREAS REMANENTES	
%	ÁREA
9,86	**1151,19**
47,46	**5539,10**

ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN									
ETAPA 1			ETAPA 2			ETAPA 3		GENERAL	
	%	ÁREA		%	ÁREA		%	ÁREA	%	ÁREA
	39,51	11528,00		21,08	6150,44		**35,55**	**10370,96**	100,00	29174,93

PARQUEADEROS									
	ETAPA 1		ETAPA 2			ETAPA 3		GENERAL	
	P. EXIGIDOS	P. PROPUESTOS	P. EXIGIDOS	P. PROPUESTOS		P. EXIGIDOS	P. PROPUESTOS	P. EXIGIDOS	P. PROPUESTOS
PARQUEADEROS RESIDENTES	96	235	48	71		**116**	23 R. Etapa 2 93 R. Etapa 1 116 TOTAL	260	306
PARQUEADEROS VISITANTES	24	35	12	30		**29**	18 R. Etapa 2 11 R. Etapa 1 29 TOTAL	65	65
PARQUEADEROS DISCAPACITADOS	1	3	1	1 Sen encuentra ubicado en Etapa 1		**1**	1 Sen encuentra ubicado en Etapa 1	3 Se encuentran dentro del conteo de parqueaderos de visitantes	3 Se encuentran dentro del conteo de parqueaderos de visitantes
SUBTOTAL	121	273	61	102		**146**	146	325	371

ÁREAS EXTERIORES				
	ETAPA 1	ETAPA 2	ETAPA 3	GENERAL
EXTERIORES PISO 1				
EMPRADIZACIÓN	1017,29	660,24	**1002,80**	2680,33
ADOQUÍN PARQUEADEROS SOBRE	2278,05	514,70	**0,00**	2792,76
SENDEROS PEATONALES	537,01	304,66	**400,16**	1241,83
TOTAL	3832,36	1479,60	**1402,96**	6714,91

CAJICÁ
TEJIENDO FUTURO
UNIDOS CON TODA SEGURIDAD
Dirección: Calle 2 No. 4-07 - Cajicá - Cundinamarca - Colombia
Código postal: 250240 Teléfono: PBX (57+1) 8795356 - 8837077
Correo electrónico: contactenos-pqrs@cajica.gov.co - Página web: www.cajica.gov.co
icontec ISO 9001 CO-SC-CER701118
IQNet CERTIFIED

5. CARACTERÍSTICAS Y MATERIALES DEL CERRAMIENTO Zócalo y tubular, aprobado y adoptado con el plano arquitectónico enumerado E3-A001.

6. Responsable de planos y diseños del presente trámite, relacionados a continuación:

- **Responsable del diseño y planos arquitectónicos:** el arquitecto **PABLO GONZALEZ ROZO,** identificado con cédula de Ciudadanía **No 80.085.860** de Bogotá y con matricula profesional **N° A25092006-80085860 CPNAA.**

- **Responsable de los diseños y planos estructurales:** el ingeniero civil **FEDERICO AYCARDI VILLANEDA,** identificado con cedula de ciudadanía **12.129.644** de Neiva y con matricula profesional **Nº 25202-33715 CND.**

- **Responsable de los diseños de elementos no estructurales:** el arquitecto **JUAN CARLOS MANRIQUE OCAMPO**, identificado con cedula de ciudadanía **Nº 79.239.120** de Bogotá y con matricula profesional **Nº 25700-35825.**

- **Responsable del estudio de suelos:** el ingeniero civil **ALFONSO URIBE SARDIÑA**, identificado con cedula de ciudadanía **79.154.597** de Usaquen y con matricula profesional **Nº 25202-20489 CND.**

- **Revisor independiente de los diseños estructurales:** el ingeniero civil **CAMILO BARRERO SÁNCHEZ**, identificado con cedula de ciudadanía **Nº 79.520.694** de Bogotá y con matricula profesional **Nº 25202-47240 CND**.

- **Responsable de la supervisión técnica:** el ingeniero civil **CAMILO ARTURO TORRES ALVAREZ,** identificado con cédula de ciudadanía **No.80.108.240** de Bogotá y número de matrícula profesional **No. 25202-097303 CND**.

- **Constructor responsable:** el arquitecto **JUAN CARLOS MANRIQUE OCAMPO**, identificado con cedula de ciudadanía **Nº 79.239.120** de Bogotá y con matricula profesional **Nº 25700-35825.**

ARTÍCULO TERCERO: De acuerdo al planteamiento urbanístico propuesto, se determinan las siguientes normas generales y específicas de conformidad con lo establecido en el Acuerdo 16 de 2014.

NORMAS SOBRE CESIONES TIPO A. El área correspondiente a las cesiones tipo A que hacen parte de la presente licencia, corresponde a la señalada en cuadro de áreas de la licencia de urbanización, la cual cumple con la norma establecida por el Acuerdo 16 de 2014 del Municipio de Cajicá.

El cumplimiento de esta obligación fue ejecutado mediante la transferencia, previa equivalencia de las áreas a compensar, de un área correspondiente a 4.598,20 metros cuadrados de los predios San pedro y San Francisco con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-38587 de área remanente debidamente transferida al Municipio de

Cajicá, y mediante, y un saldo cancelado en efectivo mediante recibo de pago de cesiones por valor $ 25.375.250 Liquidación No 2018000003 del 7 de junio de 2018.

NORMAS SOBRE PORCENTAJE DE DESTINACIÓN A VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO. Toda vez que el proyecto es sujeto de la obligación de destinar un porcentaje equivalente al veinte por ciento (20%) del área útil residencial para el cumplimiento del porcentaje de destinación a Vivienda de Interés Prioritario correspondiente a 2.333,99 metros cuadrados, esta obligación deberá ser compensada conforme a las formas establecidas en el Decreto 1077 de 2015, una vez el municipio reglamente este mecanismo de compensación.

SISTEMA DE REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS. Teniendo en cuenta lo señalado en la Resolución No. CERR + ON 180 de fecha 29 de marzo de 2019 mediante la cual se determinó en forma expresa que el proyecto se acogía al sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios en los términos del artículo 97 del Acuerdo 16 de 2014 PBOT, determinando como área de edificabilidad adicional de 1.374,87 metros cuadrados, equivalente para la época a 572,86 SMMLV del año 2019, y en la que inicialmente se estableció que la carga sería aquella que fuera comunicada por el Municipio al Constructor, y teniendo en cuenta que ya se encuentra definida la misma, es procedente identificar esta, la cual consistirá en la realización de la vía de acceso al equipamiento público denominado Centro Integral del Sistema de Atención de Emergencias de Cajicá (CISAEC) localizado en la Carrera 5 No 2-139 Sur predio identificado con cédula catastral No 01-00-0009-0011-000 y folio de matrícula inmobiliaria No 176-038640; cuyo presupuesto y condiciones técnicas serán definidas y autorizadas por la Secretaría de Infraestructura y Obras Públicas; en los términos del artículo 97 del Acuerdo 16 de 2014, para lo cual deberá proceder a allegar la constancia de constitución de la fiducia mercantil para la ejecución de las obras de carga general a asumir. Sin embargo el área de edificabilidad adicional está establecida en 1.374,87 metros cuadrados, cuyo valor será determinada conforme al presupuesto de ejecución de la obra efectivamente ejecutado, teniendo en cuenta el valor del SMLMLV aplicable al momento del inicio de las mismas.

ARTÍCULO CUARTO: OBLIGACIONES DE LOS TITULARES DE LA LICENCIA Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE:

Se determinan las siguientes obligaciones las cuales deben cumplirse en los plazos que se indican en la presente Resolución y las cuales son fundamentales para la realización y culminación del proceso de desarrollo por urbanización:

a. Ejecutar las obra de forma tal que garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.

b. Ejecutar las obras de urbanismo con sujeción a los planos aprobados, e incorporar y entregar debidamente dotadas las áreas públicas objeto de cesión gratuita en la Escritura pública de la urbanización, expresando que éste acto implica cesión gratuita de las áreas públicas objeto de cesión al Municipio, de acuerdo con lo establecido en el Acuerdo N°16 de 2014 de Cajicá (PBOT).

c. Queda a cargo del urbanizador responsable de la urbanización, la obligación de ejecutar las redes locales y las obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios, con sujeción a los planos y diseños aprobados por las empresas de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la ley 142 de 1994 y sus decretos reglamentarios.

d. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.

e. Facilitar el desplazamiento y accesibilidad de la población de movilidad reducida mediante las normas urbanísticas, arquitectónicas y de construcción definidas para dicho caso, dando cumplimiento en todo caso a las normas legales vigentes en la materia.

f. De conformidad con lo estipulado por el artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto1077 de 2015 o las normas que lo modifiquen o sustituyan, respecto a la identificación de las obras, el titular de la licencia deberá instalar antes del inicio de cualquier obra un aviso durante todo, y mantenerlo durante el término de ejecución de éstas, que cumpla con las dimensiones establecidas en el citado artículo, localizado en un lugar visible desde la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite el desarrollo o construcción objeto de la licencia.

g. Antes de iniciar las obras se deberá presentar para aprobación ante la autoridad municipal competente, la propuesta técnica del Plan de Manejo de Tránsito, la cual debe incluir estrategias, alternativas y actividades necesarias para minimizar el impacto generado a las condiciones habituales de movilización y desplazamientos de los usuarios de las vías, por la ejecución de la obra. Dicha propuesta deberá tener en cuenta lo establecido en la Ley 769 de 2002, la Resolución 1050 de 2004 del Ministerio de Transporte y el Manual de Señalización Vial.

h. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que sean señalados en las normas de construcción sismo resistente, cuando haya lugar a los mismos conforme a las disposiciones legales.

i. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la ley 373 de 1997 o las normas que la adiciones, modifiquen o sustituyan.

j. Dar cumplimiento a lo establecido en la ley 1796 de 2016 y el Decreto 1203 de 2017 en relación con la supervisión técnica independiente durante la ejecución de las obras en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10 y obtener el certificado técnico de ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente y remitir las actas y el certificado a la Secretaría de Planeación o a la autoridad competente de ejercer el control urbano de las obras.

k. Una vez concluidas las obras debe obtener la autorización de ocupación de inmuebles de conformidad a lo establecido en el Decreto 1077 de 2015 artículo 2.2.6.1.4.1 o las normas que la modifiquen o sustituyan, con el fin de verificar la ejecución del proyecto.

l. El titular de la licencia deberá cumplir con todas las obligaciones que se deriven de ésta y responderá por los perjuicios probados causados a terceros, con motivo de la ejecución de las obras.

m. Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o el municipio en ejercicio de sus competencias.

n. Obtener de las autoridades Nacionales, Departamentales o Municipales aquellos permisos o autorizaciones que sean requeridos para la ejecución del proyecto y que no son objeto de autorización con el otorgamiento de la presente licencia.

o. Cumplir con las demás obligaciones derivadas del otorgamiento de la licencia, en especial aquellas relacionadas con el cumplimiento de las normas ambientales, manejo de tránsito, actividades de enajenación de inmuebles, entre otras que sean establecidas en las normas legales y reglamentarias.

OTRAS NORMAS

- **Sismo resistencia:** El diseño y construcción de las edificaciones son de entera responsabilidad del constructor, por lo tanto en los proyectos arquitectónicos que se diseñen el proyecto aprobado mediante la presente Resolución, se debe dar cumplimiento a las normas de sismo resistencia establecidas en el decreto 926 de 19 de marzo de 2010, por medio del cual se establecen los requisitos de carácter técnico y científico para construcciones sismo resistentes NSR-10, modificado por el decreto 2525 de 2010.

  Se deberá dar cumplimiento a lo establecido en la ley 1796 de 2016 y el Decreto 1203 de 2017 en relación con la supervisión técnica independiente durante la ejecución de las obras en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10.

- **Almacenamiento de basuras:** Se debe implementar un sistema de almacenamiento de basuras, con superficies lisas de fácil limpieza, dotado de un sistema de ventilación, suministro de agua, drenaje y prevención contra incendios, de acuerdo con la normativa vigente sobre el tema a nivel local y nacional, y las características que determine la entidad encargada de la administración del aseo del Municipio.

- **Servicios, seguridad, confort y prevención de incendios:** El diseño y construcción de las instalaciones interiores (servicios contra incendio, seguridad, confort, así como los de otros servicios públicos de Acueducto y Alcantarillado, Energía, Teléfonos, gas y basuras) son responsabilidad del constructor.

- **Reglamento técnico de las instalaciones Eléctricas.** Normas relacionadas con las distancias de seguridad y zonas de servidumbre, que deben tenerse en cuenta por parte de los proyectistas y de las autoridades de planeación en la aprobación de proyectos que se diseñen en zonas donde establezcan redes de energía de alta, media y baja tensión.

PARÁGRAFO PRIMERO: Así mismo el titular de la licencia deberá obtener ante la Secretaria de movilidad Municipal la respectiva autorización del estudio de impacto de tránsito y demanda en los términos del numeral 4 del artículo 18 del Decreto Municipal No 141 de 2014.

PARAGRAFO SEGUNDO: La inobservancia de las obligaciones mencionadas constituye incumplimiento de la licencia, la cual será sancionada de conformidad con lo previsto en la ley 388 de 1997, ley 1801 de 2016 o las normas que la adicionen, modifiquen o sustituyan.

PARAGRAFO TERCERO: El titular de la licencia por acogerse al Sistema del Reparto Equitativo de cargas y beneficios deberá proceder a acreditar en un término improrrogable de un mes la constitución de la fiducia mercantil en los términos del artículo 97 del Acuerdo 16 de 2014 y su decreto reglamentario.

ARTICULO QUINTO: DERECHOS DEL TITULAR DE LA LICENCIA. El derecho a ejecutar la licencia en la forma prevista en el plano oficial de la parcelación. Una vez registrada la escritura de constitución de la parcelación en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá en la cual se determinen las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas, por su localización y linderos, el derecho a iniciar ventas del proyecto respectivo, si fueren procedentes, previo cumplimiento de la radicación de los documentos a que se refiere el artículo 71 de la Ley 962 de 2005, modificado por el artículo 185 del Decreto ley 019 de 2012.

El derecho a gestionar la aprobación de los reglamentos de propiedad horizontal, conforme a las normas vigentes sobre la materia, en caso de ser procedente.

El derecho a solicitar y gestionar licencias de construcción de las edificaciones que pueden ser levantadas, con sujeción a las normas específicas sobre la materia y los reglamentos de que trata el numeral anterior, a fin de que sean destinadas a los usos urbanos permitidos por las mismas normas. Los demás que se desprendan de las normas y reglamentos vigentes.

ARTICULO SEXTO: CONSTRUCCIONES PROVISIONALES. Se permite la construcción de casetas de ventas y edificaciones modelo Temporales, las cuales deben ser construidas dentro del paramento de construcción y retiradas una vez finalizadas las obras de urbanismo.

ARTÍCULO SEPTIMO: En concordancia con el Decreto 1077 de 2015 la expedición de la presente licencia no implica pronunciamiento alguno sobre los linderos del predio ni sobre la titularidad de su dominio ni sobre las características de su posesión.

ARTÍCULO OCTAVO: La presente Resolución será notificada personalmente al solicitante bien sea directamente o a través de sus apoderados debidamente constituidos, por conducto de su Representante Legal, en caso de no poder realizarse la notificación personal se procederá a realizarla por aviso de conformidad el Artículo 69 de la Ley 1437 de 2011.

COMUNICAR el presente acto administrativo a los señores Javier Rojas Enciso y Andrea Barón Ramírez conforme a los considerandos de la presente resolución.

ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

SECRETARIA DE PLANEACION

RESOLUCIÓN "POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA Y CERRAMIENTO PARA EL PROYECTO TERRASABANA TERCERA ETAPA, USO VIVIENDA AGRUPADÁ MULTIFAMILIAR"

ARTÍCULO NOVENO. La ejecución de las obras aquí autorizadas, podrán iniciarse una vez quede ejecutoriada la presente resolución y cumpla con las obligaciones establecidas en la presente resolución

ARTÍCULO DECIMO. La ejecución de las obras aquí autorizadas, deben cumplir con las obligaciones en relación con la gestión integral de los residuos generados en las actividades de construcción y demolición (RCD) en los términos señalados en la Resolución No.472 del 28 de febrero de 2017 del Ministerio de Ambiente y normas que la modifiquen, adicionen o sustituyan.

ARTÍCULO DECIMO PRIMERO. Contra la presente Resolución procede el recurso de reposición ante la Secretaria de Planeación y el de apelación ante el despacho del Alcalde Municipal, el cual deberá ser interpuesto dentro de los 10 días siguientes a la notificación del presente acto administrativo, conforme a los artículos 76 y s.s. de la Ley 1437 de 2011 C.P.A y C.A.

NOTIFÍQUESE, COMUNIQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Cajicá, a los..... 19 ABR 2022

ING. CESAR AUGUSTO CRUZ GONZALEZ
Secretario de Planeación Municipal

	NOMBRES Y APELLIDOS	FIRMA	CARGO Y ÁREA
Revisó y Proyectó:	*Ing. Karen Martinez Tovar*		*Profesional Universitario*
Revisó y Proyectó:	*Dr. Saúl Londoño*		*Asesor jurídico*
Revisor Estructural:	*Ing. Martha Gutiérrez*		*Profesional Especializado*
Revisó y Aprobó:	*Cesar Augusto Cruz González*		*Secretario de Planeación*

Los firmantes, manifestamos expresamente que hemos estudiado y revisado el presente acto administrativo, y por encontrarlo ajustado a las disposiciones constitucionales legales y reglamentarias vigentes, lo presentamos para su firma bajo nuestra responsabilidad.

Gmail

Marithza Gil Amaya <marithza.gil@cajica.gov.co>

NOTIFICACIÓN RESOLUCIÓN Nº 149 - 2022 ON + CRR / EXPEDIENTE 21-0115

1 mensaje

Marithza Gil Amaya <Marithza.Gil@cajica.gov.co> 19 de abril de 2022, 14:47
Para: maperez@tecnourbana.com.co, info@tecnourbana.com.co, jruiz@tecnourbana.com.co, jmanrique@tecnourbana.com.co
Cc: Karen Jeaneth Martínez Tovar <Karen.Martinez@cajica.gov.co>, Martha Estella Gutiérrez Rojas <Martha.Gutierrez@cajica.gov.co>
Cco: Dora Lucia Palacios Leon <dora.palacios@cajica.gov.co>, Faride Venegas Aya <asistenteplaneacion@cajica.gov.co>

Por medio del presente me permito notificar la **RESOLUCIÓN ON + CRR No. 149 - 2022 DEL 19 DE ABRIL DEL 2022**, proferida dentro del trámite administrativo No. **25126-0-21-0115;** la cual se adjunta.

NOTA: Los recursos en sede administrativa que procedan frente al presente acto administrativo, se tramitarán en los términos de la **LEY 1437 DE 2011** y el email suministrado dentro del trámite administrativo para el recibo de comunicaciones y/o notificaciones, además de los términos del art. 4 del Decreto 491 de 2020.

En caso de que usted desee renunciar a los términos para la interposición de recursos contra el presente acto administrativo que se notifica, debe proceder mediante respuesta al presente email, con **MANIFESTACIÓN EXPRESA** en tal sentido. Para la solicitud de expedición de **Constancia de Ejecutoria** por favor realizar la solicitud al correo:

contactenos-pqrs@cajica.gov.co.

Le solicitamos de manera respetuosa dar respuesta de confirmación al recibido del presente email.

* Por favor acercarse a Ventanilla Secretaria de Planeación - Dirección de Desarrollo Territorial para hacer entrega de los Planos y la Resolución correspondiente debidamente notificada, en horario de Atención al Público: Lunes a Jueves de 8:00 am a 12:45 pm - 2:00 pm a 5:00 pm y Viernes de 8:00 am a 12:45 pm - 2:00 pm a 4:00 pm.

Cordialmente,

Agradecemos realizar la encuesta de satisfacción de atención al usuario, con el fin de medir nuestros servicios y conocer sus opiniones, en el siguiente link:

https://forms.gle/BhyQPT5w83GpppBh7

Escudo Cajica

Marithza E.Gil Amaya
Técnico Administrativo
Secretaria de Planeación
Dirección Desarrollo Territorial
Alcaldía Municipal de Cajicá
Cl. 2 #4-7, Cajicá
Tel: (601) 8837353

RESOL Nº 149 ON + CRR - EXP 21-0115.pdf
12556K